

—— 北京瀛和律师事务所 ——

《民法典》物权编与物业管理

赵中华

2020年7月

讲师介绍

赵中华

中国物业管理协会法律政策工作委员会副主任

中国政法大学法律硕士学院兼职导师

北京瀛和律师事务所高级顾问

物业管理法律事务部主任

先后就职于北京市住房和城乡建设委员会、住房和城乡建设部、大型物业投资企业和行业咨询研究机构。参与制定了《北京市物业管理办法》、《秦皇岛市物业管理条例》、《衡水市物业管理条例》，参与编写了《物业管理基本制度与政策》、《物业管理典型判例解读精选》



物、物权与物权编

► **第一百一十五条** 【物权客体】物**包括不动产和动产**。法律规定权利作为物权客体的（例如权利质权），依照其规定。

► **第一百一十四条** 【物权的定义及类型】民事主体依法享有物权。物权是权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利。

包括所有权（自物权）、所有权基础上的用益物权（基于使用，例如居住权）和担保物权（基于担保，质押、抵押、留置、保证）。

► **第二百零五条** 【物权编的调整范围】本编调整因**物的归属和利用**产生的民事关系。

目 录

- 一、业主与物业使用人
- 二、业主的建筑物区分所有权
- 三、业主的物权保护

第一分编 通 则

第一章 一般规定

第二章 物权的设立、变更、转让和消灭

第一节 不动产登记

第二节 动产交付

第三节 其他规定

第三章 物权的保护

第二分编 所有权

第四章 一般规定

第五章 国家所有权和集体所有权、私人所有权

第六章 业主的建筑物区分所有权

第七章 相邻关系

第八章 共 有

第九章 所有权取得的特别规定

第三分编 用益物权

第十章 一般规定

第十一章 土地承包经营权

第十二章 建设用地使用权

第十三章 宅基地使用权

第十四章 居住权

第十五章 地役权

第四分编 担保物权

第十六章 一般规定

第十七章 抵押权

第一节 一般抵押权

第二节 最高额抵押权

第十八章 质 权

第一节 动产质权

第二节 权利质权

第十九章 留置权

第五分编 占 有

第二十章 占 有

一、业主与物业使用人

业主

建筑物区分所有权司法解释

► **第一条** 依法登记取得或者根据物权法第二章第三节规定取得建筑物专有部分所有权的人，应当认定为物权法第六章所称的业主。

基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，可以认定为物权法第六章所称的业主。

- ▶ **第二百零九条** 【**不动产物权登记的效力**】 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，**经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但是法律另有规定的除外。** 依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。
- ▶ **第二百一十五条** 【**合同效力与物权变动区分**】 当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者当事人另有约定外，自合同成立时生效；**未办理物权登记的，不影响合同效力。（例如房屋买卖合同）**
- ▶ **第二百一十六条** 【**不动产登记簿的效力和管理**】 **不动产登记簿是物权归属和内容的根据。** 不动产登记簿由登记机构管理。
- ▶ **第二百一十七条** 【**不动产登记簿与不动产权属证书的关系**】 不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的**证明。** **不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。**

建筑物区分所有权司法解释第一条，关于业主身份的认定的法律依据。

► **第二百二十九条 【法律文书或征收决定导致的物权变动】** 因**人民法院、仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等**,导致物权设立、变更、转让或者消灭的,自法律文书或者征收决定等生效时发生效力。

► **第二百三十条 【因继承取得物权】** 因**继承**取得物权的, 自继承开始时发生效力。

► **第二百三十一条 【因事实行为发生物权变动】** 因**合法建造、拆除房屋等事实行为**设立或者消灭物权的, 自事实行为成就时发生效力。

► **第二百三十二条 【处分非因民事法律行为享有的不动产物权】** **处分依照本节规定享有的不动产物权**, 依照法律规定需要办理登记的, 未经登记, 不发生物权效力。

建设用地使用权

► **第三百四十四条 【建设用地使用权的定义】** 建设用地使用权人依法对国家所有的土地享有占有、使用和收益的权利，有权利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施。

► **第三百五十二条 【建设用地使用权人建造的建筑物等设施的权属】** 建设用地使用权人建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权属于建设用地使用权人，但是有相反证据证明的除外。（争议的是业主入住后，土地使用权是否全部转移？个人理解的是建设单位并不必然全部转移土地使用权，按照“地随房走、房随地走”的原则认定）

► **第三百五十九条 【建设用地使用权的续期】** 住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。

非住宅建设用地使用权期限届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋以及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。

建筑物区分所有权司法解释

第十六条 建筑物区分所有权纠纷涉及专有部分的**承租人、借用人等物业使用人**的，参照本解释处理。

专有部分的承租人、借用人等物业使用人，根据法律、法规、管理规约、业主大会或者业主委员会依法作出的决定，以及其与业主的约定，享有相应权利，承担相应义务。

物业服务合同纠纷司法解释

第十二条 因**物业的承租人、借用人或者其他物业使用人**实施违反物业服务合同，以及法律、法规或者管理规约的行为引起的物业服务纠纷，人民法院应当参照本解释关于业主的规定处理。

第七条 业主与**物业的承租人、借用人或者其他物业使用人**约定由物业使用人交纳物业费，物业服务企业请求业主承担连带责任的，人民法院应予支持。

► **第三百六十六条 【居住权的定义】** 居住权人有权按照合同约定，对他人的住宅享有占有、使用的用益物权，以满足生活居住的需要。

► **第三百六十七条 【居住权合同】** 设立居住权，当事人应当采用书面形式订立居住权合同。

居住权合同一般包括下列条款：

(一) 当事人的姓名或者名称和住所；

(二) 住宅的位置；

(三) 居住的条件和要求；

(四) 居住权期限；

(五) 解决争议的方法。

► **第三百六十八条 【居住权的设立】** 居住权无偿设立，但是当事人另有约定的除外。设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记。居住权自登记时设立。

► **第三百六十九条 【居住权的转让、继承和设立居住权的住宅出租】** 居住权不得转让、继承。设立居住权的住宅不得出租，但是当事人另有约定的除外。

► **第三百七十条 【居住权的消灭】** 居住权期限届满或者居住权人死亡的，居住权消灭。居住权消灭的，应当及时办理注销登记。

► **第三百七十一条 【以遗嘱方式设立居住权的参照适用】** 以遗嘱方式设立居住权的，参照适用本章的有关规定。

二、业主的建筑物区分所有权

► **第二百四十条** 【所有权的定义】所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

► **第二百七十一条** 【建筑物区分所有权】业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

建筑物区分所有权司法解释

► **第十八条** 人民法院审理建筑物区分所有权案件中，涉及有关物权归属争议的，应当以法律、行政法规为依据。

例如地方性法规、规章不能规定物业管理区域内所有权的归属，车库、会所等。

► **第二条** 建筑区划内符合下列条件的房屋，以及车位、摊位等特定空间，应当认定为物权法第六章所称的专有部分：

- （一）具有构造上的独立性，能够明确区分；
- （二）具有利用上的独立性，可以排他使用；
- （三）能够登记成为特定业主所有权的客体。

规划上专属于特定房屋，且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台等，应当认定为物权法第六章所称专有部分的组成部分。

本条第一款所称房屋，包括整栋建筑物。

► **第二百七十二条 【业主对专有部分的权利和义务】** 业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。

► **第二百七十三条 【业主对共有部分的权利和义务】** 业主对建筑物专有部分以外的共有部分,享有权利,承担义务;不得以放弃权利为由不履行义务。业主转让建筑物内的住宅、经营性用房,其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

► **第三条** 除法律、行政法规规定的共有部分外,建筑区划内的以下部分,也应当认定为物权法第六章所称的共有部分:
(一) 建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分,通道、楼梯、大堂等公共通行部分,消防、公共照明等附属设施、设备,避难层、设备层或者设备间等结构部分;

(二) 其他不属于业主专有部分,也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等。建筑区划内的土地,依法由业主共同享有建设用地使用权,但属于业主专有的整栋建筑物的规划占地或者城镇公共道路、绿地占地除外。

► **第四条** 业主基于对住宅、经营性用房等专有部分特定使用功能的合理需要,无偿利用屋顶以及与其专有部分相对应的外墙面等共有部分的,不应认定为侵权。但违反法律、法规、管理规约,损害他人合法权益的除外。

► **第二百七十四条 【建筑区划内道路、绿地等的权利归属】** 建筑区划内的道路,属于业主共有,但是属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地,属于业主共有,但是属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的**其他公共场所、公用设施和物业服务用房**,属于业主共有。

► **第二百七十五条 【车位、车库的归属】** 建筑区划内,**规划用于停放汽车的车位、车库**的归属,由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。**占用业主共有的道路或者其他场地**用于停放汽车的车位,属于业主共有。

► **第二百七十六条 【车位、车库的首要用途】** 建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。

共有权与共有的关系

建筑物区分所有权中的共有权，是区分所有建筑物所有权的其中一项权能。是专有权基础上的共有权

共有：对建筑物专有部分的共有

► **第二百九十七条** 【共有及其类型】 不动产或者动产可以由两个以上组织、个人共有。共有包括按份共有和共同共有。

► **第二百九十八条** 【按份共有】 按份共有人对共有的不动产或者动产按照其份额享有所有权。

► **第二百九十九条** 【共同共有】 共同共有人对共有的不动产或者动产共同享有所有权。

► **第二百七十七条 【业主自治管理组织的设立及指导和协助】** 业主可以设立业主大会,选举业主委员会。业主大会、业主委员会成立的具体条件和程序,依照法律、法规的规定。地方人民政府有关部门、居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。

法规主要是指国务院《物业管理条例》和各地的《物业管理条例》，例如北京条例、深圳条例规定了业主大会、业主委员会成立的具体条件和程序。

住建部《业主大会和业主委员会指导规则》和各地的《业主大会和业主委员会指导规则》是否可以继续适用？

业主委员会的性质

基层群众性自治组织？

宪法、居委会组织法、村委会组织法

非营利法人？非法人组织？

► **第一百一十六条** 【物权法定原则】物权的种类和内容,由法律规定。

不能创设独立于建筑物区分所有权的业主自治权

二、法人

1. 营利法人

有限责任公司、股份有限公司、其他企业法人

2. 非营利法人

事业单位、社会团体、基金会、社会服务机构

3. 特别法人

机关法人、农村集体经济组织法人、城镇农村的合作经济组织法人、基层群众性自治组织法人

三、非法人组织

个人独资企业、合伙企业、不具有法人资格的专业服务机构等。

个人独资企业，是指依照本法在中国境内设立，由一个自然人投资，财产为投资人个人所有，投资人以其个人财产对企业债务承担无限责任的经营实体。

合伙企业，是指自然人、法人和其他组织依照本法在中国境内设立的普通合伙企业和有限合伙企业。

农民专业合作社，是指在农村家庭承包经营基础上，农产品的生产经营者或者农业生产经营服务的提供者、利用者，自愿联合、民主管理的互助性经济组织。

► **第二百七十八条 【业主共同决定事项及表决】** 下列事项由业主共同决定:

- (一)制定和修改业主大会议事规则;
- (二)制定和修改管理规约;
- (三)选举业主委员会或者更换业主委员会成员;
- (四)选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人;
- (五)使用建筑物及其附属设施的维修资金; (从2020年1月1日起, 使用维修资金只需要双三分之一)
- (六)筹集建筑物及其附属设施的维修资金;
- (七)改建、重建建筑物及其附属设施;
- (八)改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动;
- (九)有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主共同决定事项,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项,应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项,应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

► 物权法第七十六条

下列事项由业主共同决定：

- (一) 制定和修改业主大会议事规则
- (二) 建筑物及其附属设施的管理规约；
- (三) 选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- (四) 选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；
- (五) 筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金；
- (六) 改建、重建建筑物及其附属设施；
- (七) 共同管理权利的其他重大事项。

决定前款第五项和第六项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

物业管理条例

► **第十二条** 业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；但是，应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。

立法初衷：降低表决比例，提高表决成功率

►第二百七十八条要关注的四个问题

问题一：使用维修资金表决比例的降低

双三分之二到双三分之一

问题二：改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动表决比例维持不变

问题三：从双三分之二到双过半，从双过半到双三分之一

问题四：参与与表决两个阶段的纠结

如何理解“参与表决”，收到选票视为参与表决，解决参与人数问题；还是收到选票并投票？解决通过比例降低问题。

例：100人社区举办业主大会表决事宜：

参与选举人数	【物权法】表决通过最低人数	【民法典】表决通过最低人数（3/4）	【民法典】表决通过最低人数（1/2）
50	51	不成立	不成立
67	51	51	34
75	51	57	38
85	51	64	43
100	51	75	50

面积和人数的计算

► **第八条 物权法第七十六条第二款和第八十条**规定的专有部分面积和建筑物总面积，可以按照下列方法认定：

（一）专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算；

（二）**建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。**

第九条 物权法第七十六条第二款规定的业主人数和总人数，可以按照下列方法认定：

（一）业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及**同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算；**

（二）总人数，按照前项的统计总和计算。

► **第二百七十九条** 【业主改变住宅用途的限制条件】 业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主**一致同意**。

区别于改变共有部分的用途（双过半），是否一致同意并未变化，参见司法解释第十条第二款。

建筑物区分所有权司法解释

► **第十条** 业主将住宅改变为经营性用房，未按照物权法第七十七条的规定经有利害关系的业主同意，有利害关系的业主请求排除妨害、消除危险、恢复原状或者赔偿损失的，人民法院应予支持。

将住宅改变为经营性用房的业主以多数有利害关系的业主同意其行为进行抗辩的，人民法院不予支持。

► **第十一条** 业主将住宅改变为经营性用房，本栋建筑物内的其他业主，应当认定为物权法第七十七条所称“有利害关系的业主”。建筑区划内，本栋建筑物之外的业主，主张与自己有利害关系的，应证明其房屋价值、生活质量受到或者可能受到不利影响。

► **第二百八十一条** 【建筑物及其附属设施维修资金的归属和处分】建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有。

经业主共同决定，可以用于电梯、屋顶、外墙、无障碍设施等共有部分的维修、更新和改造。建筑物及其附属设施的**维修资金的筹集、使用情况应当定期公布**。**紧急情况下**需要维修建筑物及其附属设施的，业主大会或者业主委员会可以依法申请使用建筑物及其附属设施的维修资金。

《住宅专项维修资金管理办法》（**维修资金的筹集、使用情况应当定期公布**）

《关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知》（**紧急情况下**）

► **第二百八十二条 【共有部分的收入分配】** 建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入,在扣除合理成本之后,属于业主共有。 (解决办法: 第五百一十条)

► **第五百一十条 【合同没有约定或者约定不明的补救措施】** 合同生效后, 当事人就质量、价款或者报酬、履行地点等内容没有约定或者约定不明确的, 可以协议补充;不能达成补充协议的, 按照合同相关条款或者交易习惯确定。

建筑物区分所有权司法解释

► **第十三条** 业主请求公布、查阅下列应当向业主公开的情况和资料的, 人民法院应予支持:

- (一) 建筑物及其附属设施的维修资金的筹集、使用情况;
- (二) 管理规约、业主大会议事规则, 以及业主大会或者业主委员会的决定及会议记录;
- (三) 物业服务合同、共有部分的使用和收益情况;
- (四) 建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的处分情况;
- (五) 其他应当向业主公开的情况和资料。

► **第十四条** 建设单位或者其他行为人擅自占用、处分业主共有部分、改变其使用功能或者进行经营性活动, 权利人请求排除妨害、恢复原状、确认处分行为无效或者赔偿损失的, 人民法院应予支持。

属于前款所称擅自进行经营性活动的情形, 权利人请求行为人将扣除合理成本之后的收益用于补充专项维修资金或者业主共同决定的其他用途的, 人民法院应予支持。行为人对成本的支出及其合理性承担举证责任。

► **第二百八十四条 【建筑物及其附属设施的管理主体】** 业主可以自行管理建筑物及其附属设施，也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。对建设单位聘请的物业服务企业或者其他管理人，业主有权依法更换。

► **第二百八十五条 【业主和物业服务企业或其他管理人的关系】** 物业服务企业或者其他管理人根据业主的委托，依照本法第三编有关物业服务合同的规定管理建筑区划内的建筑物及其附属设施，接受业主的监督，并及时答复业主对物业服务情况提出的询问。物业服务企业或者其他管理人应当执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，积极配合开展相关工作。

物业服务人

► **第九百三十七条 【物业服务合同定义】** 物业服务合同是物业服务人在物业服务区域内，为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务，业主支付物业费的合同。

物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

三、业主的物权保护

- ▶ **第二百三十四条 【物权确认请求权】** 因物权的归属、内容发生争议的，利害关系人可以请求确认权利。（例如车位）
- ▶ **第二百三十六条 【排除妨害请求权】** 妨害物权或者可能妨害物权的，权利人可以请求排除妨害或者消除危险。（例如基于相邻关系的私搭乱建、违法装修）
- ▶ **第二百三十七条 【物权复原请求权】** 造成不动产或者动产毁损的，权利人可以依法请求修理、重作、更换或者恢复原状。（同上）
- ▶ **第二百三十八条 【物权损害赔偿请求权】** 侵害物权，造成权利人损害的，权利人可以依法请求损害赔偿，也可以依法请求承担其他民事责任。（例如停止侵害、排除妨害、赔礼道歉等）

► **第二百八十条 【业主大会、业主委员会决定的效力】** 业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有法律约束力。**业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的**，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

建筑物区分所有权司法解释

► **第十二条** 业主以业主大会或者业主委员会作出的决定**侵害其合法权益或者违反了法律规定的程序**为由，依据**物权法第七十八条第二款**的规定请求人民法院撤销该决定的，应当**在知道或者应当知道业主大会或者业主委员会作出决定之日起一年内**行使。

► **第二百八十六条 【业主的相关义务及责任】** 业主应当遵守法律、法规以及管理规约,相关行为应当符合节约资源、保护生态环境的要求。对于物业服务企业或者其他管理人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施,业主应当依法予以配合。

业主大会或者业主委员会,对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费等损害他人合法权益的行为,有权依照法律、法规以及管理规约,请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。

业主或者其他行为人拒不履行相关义务的,有关当事人可以向有关行政主管部门报告或者投诉,有关行政主管部门应当依法处理。

► **第十五条** 业主或者其他行为人违反法律、法规、国家相关强制性标准、管理规约,或者违反业主大会、业主委员会依法作出的决定,实施下列行为的,可以认定为物权法第八十三条第二款所称的其他“损害他人合法权益的行为”:

- (一) 损害房屋承重结构,损害或者违章使用电力、燃气、消防设施,在建筑物内放置危险、放射性物品等危及建筑物安全或者妨碍建筑物正常使用;
- (二) 违反规定破坏、改变建筑物外墙面的形状、颜色等损害建筑物外观;
- (三) 违反规定进行房屋装饰装修;
- (四) 违章加建、改建,侵占、挖掘公共通道、道路、场地或者其他共有部分。

业主合法权益的保护

第二百八十六条删除了物权法第八十三条第二款“业主对侵害自己合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。”

► **第二百八十七条 【业主合法权益的保护】** 业主对建设单位、物业服务企业或者其他管理人**以及其他业主**侵害自己合法权益的行为，有权请求其承担民事责任。

结合第二百八十条的业主对业主大会、业主委员会决定的撤销权。

► **第二百八十八条 【处理相邻关系的原则】** 不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。（对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道等）

► **第二百八十九条 【处理相邻关系的法律依据】** 法律、法规对处理相邻关系有规定的，依照其规定；法律、法规没有规定的，可以按照当地习惯。

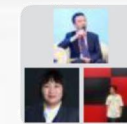
谢 谢

法律咨询/服务:

联系人: 刘阳

联系电话: 010-59930248/15810855353 (微信同号)

办公地址: 北京市东城区建国门内大街9号北京国际饭店5层



《民法典》讲座交流群



**扫码进入《民法典》
讲座交流群**